PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Gatineau[1]

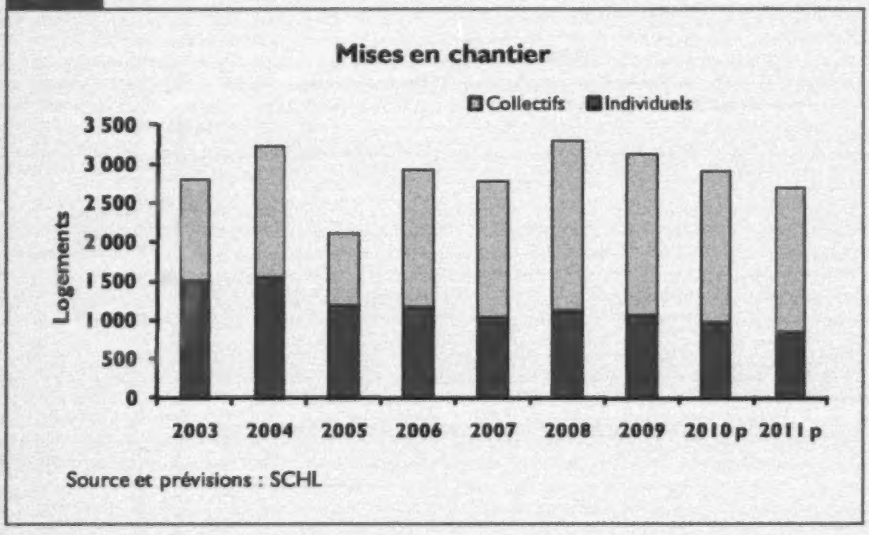
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Ralentissement prévu dans la région de Gatineau

Selon les plus récentes prévisions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, on s'attend à ce que les ventes de propriétés existantes soient stables et à ce que la construction recule dans la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau en 2011. En effet, après une légère baisse prévue de 1,4 % cette année, le nombre de ventes conclu par l'intermédiaire du service MLS® devrait demeurer stable en 2011 et s'établir à 4 275 transactions. Dans le marché du neuf, par contre, l'activité accusera un repli d'environ 7 % cette année, et un autre, de 7 %, en 2011. Ces perspectives moins fortes pour la construction

Figure 1



Source et prévisions : SCHL

Table des matières

2 L'emploi
2 La migration
3 Les propriétés existantes en stock
3 Modération des mises en chantier en 2011
4 Faible progression du taux d'inoccupation
4 Les taux d'intérêt
5 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[1] partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

reposent sur un marché de l'emploi chancelant, une érosion du solde migratoire et une augmentation des stocks de propriétés existantes à vendre dans la région.

L'emploi

La reprise économique entamée au printemps 2009 a permis de récupérer plusieurs milliers d'emplois qui avaient été perdus dans la région. Bien que ce regain ne repose pas que sur un secteur, c'est l'administration publique qui en a été le moteur. En effet, en plus d'avoir maintenu un niveau d'emplois relativement stable durant la récession, ce secteur affiche plus de 5 500 emplois additionnels lors de la reprise. Toutefois, on note quelques signes d'essoufflement qui affecteront le marché de l'emploi dans la région dont notamment une relance plus lente que prévue de l'économie canadienne ainsi qu'un resserrement des dépenses publiques. En conséquence, l'emploi dans la région est appelé à stagner durant la prochaine année.

Toutefois, l'impact de la stagnation de l'emploi sur le marché de l'habitation risque d'être atténué par les changements démographiques du marché du travail. En effet, depuis quelques trimestres, on observe une réduction du nombre de travailleurs âgés de 45 ans et plus au profit de travailleurs plus jeunes dans la région de Gatineau. Ce phénomène occasionne un accroissement du nombre de personnes inactives, mais celles-ci profitent d'un revenu de retraite tout en permettant à d'autres, plus jeunes, d'obtenir un emploi. Or, contrairement aux années 1990 – période où les effectifs dans la fonction publique avaient été réduits dans le but d'équilibrer le budget –, les nombreux départs à la retraite permettront de contenir le nombre de chômeurs dans la région. Au total, on prévoit que le nombre d'emplois (168 400 en 2009 dans la RMR de Gatineau) progressera de 1,2 % pour s'élever à 170 500 en 2010 et en 2011. Le taux de chômage atteindra 6,6 % cette année et demeurera relativement stable l'an prochain.

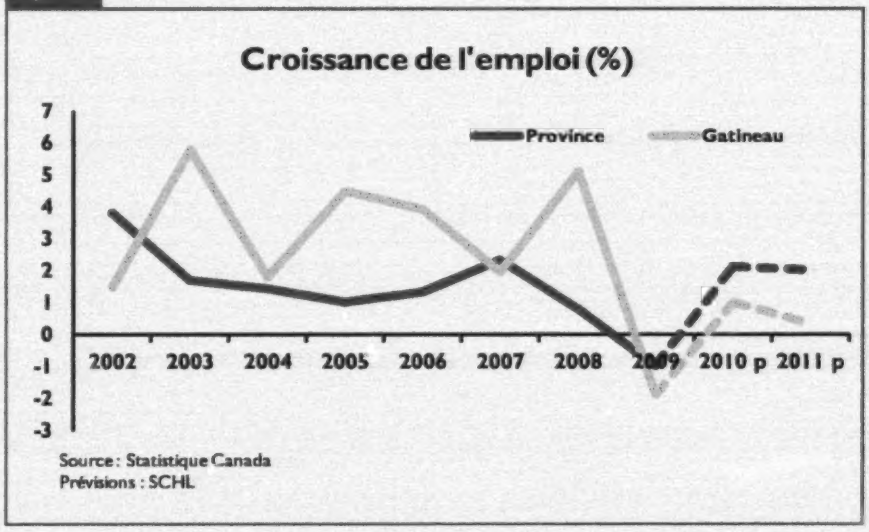
La migration

Les estimations de Statistique Canada sur la migration révèlent qu'entre 2004 et 2008, la RMR de Gatineau a attiré un peu plus de 11 000 personnes, en moyenne, par année. Durant cette même période, elle en perdait 8 400. Par ailleurs, le flux migratoire est demeuré à peu près le même, les arrivants étant tous les ans supérieurs aux partants. Cette situation a permis d'accroître la population ainsi que la demande de logements dans la région. Cette tendance devrait encore se poursuivre au cours des années à venir, même si le solde migratoire diminuera légèrement. De fait, selon nos projections, le marché de l'habitation pourra compter sur un gain de 2 600 en 2010 et de 2 100 en 2011.

Appuyée par la politique migratoire du gouvernement québécois visant à accroître le nombre de personnes venues de l'étranger, la région profitera encore de l'immigration. En effet, selon les données du ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles, les immigrants ayant exprimé leur intention de s'établir dans la région de l'Outaouais étaient environ 25 % plus nombreux au premier semestre de cette année qu'à la même période en 2009.

Pour ce qui est de la migration à l'intérieur du Québec, on s'attend à ce que la migration nette de la RMR de Gatineau demeure positive, mais à ce que le solde s'érode, avec le rythme d'embauche moins important de l'administration publique fédérale. Quant à la migration interprovinciale, notamment en provenance de l'Ontario, la région de Gatineau attirera davantage de ménages en 2011, grâce, entre autres, à l'écart toujours grandissant entre les prix des maisons sur les deux rives – prix moyen de plus de 100 000 $ dans la RMR d'Ottawa – et à la bonification du remboursement de la TVQ à

Figure 2



l'égard d'une habitation neuve (taxe de vente qui passera à 8,5 % dès janvier 2011).

Les propriétés existantes en stock

Durant la période allant du deuxième trimestre de 2009 jusqu'au printemps 2010, le marché de la revente de la RMR de Gatineau a atteint un niveau d'activité qui n'avait pas été aussi élevé en plus de 10 ans. Soutenu par le rattrapage venant des acheteurs qui avaient quitté le marché durant la récession et par la demande anticipée attribuable à d'autres acheteurs ayant voulu profiter des faibles taux d'intérêt offerts pendant une période limitée par les autorités monétaires du pays, le marché de la revente s'est retrouvé avec un très grand nombre d'acheteurs. Or, bien que les taux d'intérêt aient peu varié depuis l'été dernier, les acheteurs se font quand même plus rares, et les propriétés existantes à vendre s'accumulent, ce qui entraîne plus de concurrence sur le marché du neuf.

Le ralentissement de la demande durant la deuxième moitié de l'année devrait faire descendre le cumul des ventes à un niveau légèrement inférieur à celui de 2009. En effet, on s'attend à ce que le nombre de transactions se situe à 4 275 en 2010, contre 4 335 l'année précédente. Le recul en 2010 proviendra surtout des logements individuels, des jumelés et des maisons en rangée, produits qui avaient occasionné une forte progression des transactions au deuxième semestre de 2009.

En 2011, le nombre de propriétés qui changeront de mains restera stable, à 4 275. Bien que le marché de l'habitation ait à composer avec le début d'une période d'austérité, les ventes demeureront soutenues, grâce à la migration et au stock plus fourni de propriétés à vendre. Toutefois, la part de marché des maisons individuelles glissera légèrement au profit des propriétés plus petites et plus abordables (jumelées, maisons en rangée et appartements en copropriété).

Au chapitre des prix, on s'attend à ce que la hausse se poursuive à court terme, mais de façon contenue. De fait, le prix moyen des propriétés vendues par l'entremise du service MLS® progressera de 4,6 % en 2010. En 2011, les vendeurs ne pourront plus profiter de l'empressement des acheteurs observé au début de 2010. L'offre augmentera et les délais de vente se prolongeront, ce qui risque d'éroder l'avantage que détiennent les vendeurs sur le marché depuis plusieurs années. Ainsi, le prix moyen des propriétés existantes à Gatineau atteindra 220 500 $ en 2011, ce qui représente une progression de 2,3 % par rapport au niveau de 2010.

Modération des mises en chantier en 2011

L'offre plus étendue de propriétés existantes aura un impact sur le marché du neuf en 2011. Les dernières données mises à jour pour la région montrent d'ailleurs que le ralentissement des mises en chantier a débuté. En effet, après 9 mois, le recul est de 10 %. Les types d'habitations les plus touchés par ce repli sont les appartements en copropriété. Les habitations destinées au marché locatif et les logements individuels s'inscrivent également dans cette tendance, mais dans une moindre mesure. Les jumelés et les maisons en rangée avaient, jusqu'au deuxième trimestre de l'année, résisté au ralentissement. Mais l'érosion de la demande aura atteint les types d'habitations qui se trouvent dans les fourchettes de prix inférieures. Somme toute, l'année 2010 se conclura par un recul de 7 % par rapport à 2009. En 2011, les mises en chantier poursuivront leur repli : elles devraient encore fléchir de 7 %.

La baisse attendue en 2011 sera surtout observable du côté des logements individuels. Les faibles perspectives d'emploi dans la région, et plus particulièrement dans les secteurs économiques les mieux rémunérés, réduiront la demande pour ce produit, généralement plus cher. La rareté des terrains viendra exacerber la situation en exerçant une pression à la hausse sur le prix final des logements neufs, limitant ainsi la demande. Enfin, la tendance à la densification favorisera la construction de logements collectifs, au détriment des maisons individuelles. Pour ces raisons, nous sommes d'avis qu'il se construira 975 maisons individuelles cette année, soit près de 75 de moins qu'en 2009. En 2011, un repli additionnel de 125 logements est prévu, de sorte que les mises en chantier de ce type devraient se chiffrer à 850.

Une baisse est également prévue du côté des mises en chantier de logements collectifs. En effet, vu la lenteur de la construction d'appartements depuis le début de l'année, on s'attend à ce que le niveau d'activité descende à 1 925 unités en 2010, puis à 1 850 en 2011. Le repli en 2011 ne sera pas attribuable aux mêmes types d'habitations que cette année. Après une année de faible activité, la construction d'appartements devrait se relever en 2011, notamment dans le cas des appartements destinés au marché de la copropriété.

Du côté des appartements locatifs, la construction devrait demeurer

faible l'an prochain. En effet, le marché locatif dit « traditionnel » continuera d'attirer peu de promoteurs dans ce segment, en raison du fort mouvement d'accession à la propriété et d'une hausse du taux d'inoccupation. Dans le segment des logements locatifs pour personnes âgées, la construction reculera également en 2011, à la suite de la mise en chantier probable de près de 100 unités en 2010. Ce marché est par ailleurs affaibli par un taux d'inoccupation qui dépasse les 20 %, selon les résultats de la dernière enquête menée par la SCHL (février 2010).

Les hausses de prix enregistrées durant la dernière décennie ont incité les constructeurs à offrir plus de jumelés et de maisons en rangée. Comme ceux-ci sont rares sur le marché de l'existant et plus abordables que les maisons individuelles, leur nombre n'a cessé de croître dans les dernières années. Et l'année en cours ne fera pas exception, malgré les données du dernier trimestre, puisque c'est le produit le plus recherché sur le marché. En 2011, par contre, la cadence ralentira, en raison des perspectives économiques moins favorables et du fait que de nombreux consommateurs – généralement des accédants à la propriété – auront anticipé leur décision d'achat afin de profiter des faibles taux hypothécaires en 20092010.

Enfin, de nouveaux logements seront construits dans tous les coins de la RMR au cours des prochaines années. Le secteur d'Aylmer demeurera le secteur privilégié en 2010 et en 2011, grâce aux nombreux terrains mis en valeur. La construction dans le secteur de Hull, limitée par la rareté des terrains, connaîtra un nouvel essor avec le plan de revitalisation du centre-ville. Plus de 140 appartements en copropriété sont prévus en 2011 dans le cadre de ce projet. L'est de la ville et la périphérie accueilleront également plusieurs nouveaux logements, grâce à leur abordabilité relative.

Faible progression du taux d'inoccupation

Les facteurs agissant sur le marché locatif ne devraient pas changer beaucoup en 2011. L'accession à la propriété apportera une certaine détente sur le marché locatif en 2010, tandis qu'une détérioration des perspectives d'embauche et une réduction du solde migratoire positif feront augmenter le taux d'inoccupation en 2011. Ainsi, même s'il restera bas cette année et en 2011, le taux d'inoccupation des logements locatifs progressera légèrement. Alors qu'il s'établissait à 2,2 % en octobre 2009, il passera à 2,6 % en 2010 et à 2,8 % l'année suivante. La rareté des logements vacants permettra de majorer les loyers en 2010. Le loyer moyen prévu est de 705 $ par mois cette année et de 720 $ par mois en 2011.

Sur le marché des logements locatifs pour personnes âgées, on devrait voir le taux d'inoccupation baisser dès 2011. Après l'arrivée massive de nouveaux logements sur le marché au cours des dernières années, le marché tendra à se stabiliser, avec le vieillissement constant de la population et la quasi-absence de nouveaux projets de construction.

Les taux hypothécaires

Le 8 septembre, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour : elle l'a fait passer de 0,75 à 1,00 %. C'est la troisième majoration de 25 points de base à laquelle elle procède depuis avril 2010, mois où le taux se situait à son niveau le plus bas de tous les temps, c'est-à-dire 0,25 %. Vu que le taux du financement à un jour restera sans doute stable, les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient eux aussi demeurer à leurs niveaux actuels.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie était plus limitée.

Résumé des prévisions
RMR de Gatineau
Automne 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4 603	4 193	4 335	4 275	-1,4	4 275	0,0
Inscriptions nouvelles MLS®	7 843	7 961	7 534	2 200	-70,8	2 200	0,0
Prix MLS® moyen ($)	185 590	193 911	206 005	215 500	4,6	220 500	2,3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 037	1 120	1 056	975	-7,7	850	-12,8
Logements collectifs	1 751	2 184	2 060	1 925	-6,6	1 850	-3,9
Tous types de logement confondus	2 788	3 304	3 116	2 900	-6,9	2 700	-6,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	231 136	243 887	261 948	270 000	3,1	276 500	2,4
Jumelés	138 801	171 489	189 612	198 000	4,4	204 000	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	1,8	3,8	1,5	4,0	-	3,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,9	1,9	2,2	2,6	-	2,8	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	662	677	690	705	-	720	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	163 300	171 700	168 400	170 500	1,2	170 500	0,0
Croissance de l'emploi (%)	1,9	5,1	-1,9	1,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	5,5	4,8	5,9	6,6	-	6,8	-
Migration nette	2 117	2 766	3 571	2 600	-27,2	2 100	-19,2

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Association canadiennne de l'immeuble (ACI), Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

(1) Source : FCIQ par Centris® en date de janvier 2009

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

64289_2010_B02